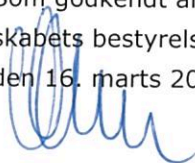


PFA CC Properties VII ApS

Årsrapport 2017

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 16. marts 2018



Michael Bruhn
(Formand)

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 16. marts 2018



Katrine Baagøe-Mikkelsen
(Dirigent)

PFA CC Properties VII ApS
c/o Capital Investment A/S
Sankt Annæ Plads 13
1250 København K
Danmark
CVR-nummer 32 32 36 26

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA CC Properties VII ApS c/o Capital Investment A/S Sankt Annæ Plads 13 1250 København K Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 32 32 36 26</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA CC Properties VII Holding ApS Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Markussen</p>
Direktion	<p>Michael Hansen</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv, beliggende Thorshavnsvej 2, København, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål. Den daglige ledelse varetages af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er begrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA. Direktionen kan dermed alene tegne selskabet som led i daglig drift i henhold til konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabets ejendom er ultimo 2017 værdiansat til 82.443 t. kr. mod 71.583 t. kr. ultimo 2016.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko.

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA CC Properties VII Holding ApS.

Selskabet har tiltrådt PFA-koncernens måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning blandt ledere. Der henvises til den koncernfælles redegørelse for efterlevelse heraf i PFA-koncernens årsrapport.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 8.546 t. kr. mod 7.082 t. kr. i 2016.

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Dagsværdiberegningen er beregnet af ekstern mægler og baseret på en DCF-model. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommen i 2017 værdireguleret med 10.860 t. kr. mod 8.458 t. kr. i 2016. Værdireguleringen i 2017 var primært en følge af den stigende efterspørgsel efter velbeliggende boligejendomme og indeksering af huslejen.

Forventninger til 2018

For 2018 forventes et resultat ekskl. værdiregulering af ejendomme og før skat på niveau med 2017.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for PFA CC Properties VII ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

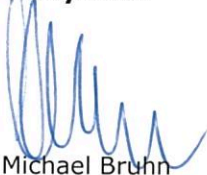
København, den 16. marts 2018

Direktion:



Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Markussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA CC Properties VII ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA CC Properties VII ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29421



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t. kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA CC Properties VII ApS ejes af PFA CC Properties VII Holding ApS, der ejer 100 pct. af anparterne i selskabet. Selskabet indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.

Generelle principper for indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af anlægsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Driftsresultat, ejendomme

Driftsresultat af ejendomme indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af driftsudgifter.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommenes dagsværdi (markedsværdi.)

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Holding A/S. Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen, uanset om en del heraf først bliver beskattet i senere regnskabsår.

Aktuel skat fordeles mellem overskudsgivende sambeskattede selskaber, der tillige refunderer skatteværdien af underskud til de underskudsgivende selskaber.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". På baggrund af en individuel vurdering ultimo året sker målingen ved anvendelse af en DCF-model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2017	2016
Lejeindtægter	2.775	3.136
Drift af ejendom	-893	-1.151
Driftsresultat, ejendom	1.883	1.985
1 Administrationsomkostninger	-298	-165
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	1.584	1.820
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom	10.860	8.458
Resultat før finansielle poster	12.445	10.278
3 Finansielle indtægter	2	0
4 Finansielle udgifter	-1.442	-1.199
Resultat før skat	11.005	9.079
5 Skat af årets resultat	-2.459	-1.997
Årets resultat	8.546	7.082

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført til næste år	8.546	7.082
I alt	8.546	7.082

Balance

t. kr.

Note	2017	2016
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendom	82.443	71.583
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>82.443</u>	<u>71.583</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>82.443</u>	<u>71.583</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	526	0
Andre tilgodehavender	108	134
Periodeafgrænsningsposter	2	3
Likvide beholdninger	0	791
Omsætningsaktiver i alt	<u>636</u>	<u>928</u>
AKTIVER, i alt	<u>83.079</u>	<u>72.511</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	4.000	4.000
Overført resultat	37.846	29.300
6 Egenkapital i alt	<u>41.846</u>	<u>33.300</u>
Hensættelser		
Udskudt skat	6.978	4.550
Hensættelser i alt	<u>6.978</u>	<u>4.550</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	30.070	32.042
Skattegodtgørelse sambeskattede selskaber	168	137
Periodeafgrænsningsposter	0	17
Anden gæld	4.017	2.465
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.255</u>	<u>34.661</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>34.255</u>	<u>34.661</u>
PASSIVER, i alt	<u>83.079</u>	<u>72.511</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Begivenheder efter balancedagen		

Noter

t. kr.	2017	2016	
1 Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.	<u>-283</u>	<u>-82</u>	
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>	
2 Investeringsejendom			
Anskaffelsessum primo	51.665	50.341	
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>1.325</u>	
Anskaffelsessum ultimo	<u>51.665</u>	<u>51.665</u>	
Opskrivninger primo	19.918	11.459	
Årets opskrivninger	<u>10.860</u>	<u>8.458</u>	
Opskrivninger ultimo	<u>30.778</u>	<u>19.918</u>	
Investeringsejendom ultimo	<u>82.443</u>	<u>71.583</u>	
Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der er lagt til grund for værdiansættelsen udgør:			
Startafkastprocenten	<u>3,4%</u>	<u>3,9%</u>	
Slutafkastprocenten	<u>3,7%</u>	<u>4,1%</u>	
Tomgang er og forventes at være nærmest ikke eksisterende for boliglejemål i København.			
3 Finansielle indtægter			
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>2</u>	<u>0</u>	
4 Finansielle udgifter			
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>-1.431</u>	<u>-878</u>	
5 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	
Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber af årets resultat	-32	-137	
Regulering af udskudt skat	<u>-2.427</u>	<u>-1.861</u>	
Skat af årets resultat	<u>-2.459</u>	<u>-1.997</u>	
Betalt skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber	<u>137</u>	<u>218</u>	
6 Egenkapital			
	Selskabs-	Overført	
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Primo	4.000	29.300	33.300
Årets resultat		8.546	8.546
Egenkapital ultimo	<u>4.000</u>	<u>37.846</u>	<u>41.846</u>

Noter

t. kr.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra PFA Pensions erhvervelse af moderselskabet PFA CC Properties ApS den 20. maj 2016 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2017 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.